

감정평가서

의뢰인 : (주)하나자산신탁

건명 : 서울특별시 강서구 등촌동 685
경동미르웰양천향교2차
제202동 제1층 제109호 외 3개호
번호 : RB250109-02-1202



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953



인증서번호	제2501-00066호
발급일자	2025년 01월 20일

감정평가서 심사인증서

심사요청지사	경기북부지사	감정서번호	RB250109-02-1202
감정평가액	일금 칠십이억구천칠백만원정 (₩7,297,000,000.-)		
기준시점	2025-01-16	감정평가사	엄정효
평가목적	공매(이전)	제출처	(주)하나자산신탁
건명	서울특별시 강서구 등촌동 685 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 제109호 외 3개호		
물건소재지	서울특별시 강서구 등촌동 685 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 제109호 외 3개호		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 협약 사항 및 협조 사항의 이행
4. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당 법인의 감정평가서 심사업무가 제반 절차에 따라 공정·타당하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규



(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
업정호

업 정 호

(인)

(주)리얼티뱅크 감정평가법인 경기북부지사 지사장 업 정 호 (서명 또는 인)

감정평가액	금칠십이억구천칠백만원정 (₩7,297,000,000.-)			
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가 목적	구매	
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)하나자산신탁	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025. 01. 16.	2025. 01. 16.	2025. 01. 17.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	7,297,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩7,297,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 林 楊 洙 (인)

임양수 洙 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 '서울강서우체국' 북동측 인근에 위치하는 경동미르웰양천향교2차 제1층 제109호 외 3개호 부동산(구분건물)으로서, (주)하나자산신탁에서 의뢰한 공매목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 01월 16일이고, 실지조사 실시기간은 2025년 01월 16일이며, 실지조사내용은 'II.대상물건의 개황'을 참조 바람.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 소재지, 지번, 층, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였으며 내부구조 및 호별 배치 등은 건축물현황도에 의하였음.

나. 주요 등기사항(발급일: 2025.01.09.)

일련번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
1-4	전세권설정	2022년10월27일 제207000호	전세금 금100,000,000원 전세권자주식회사 지에스리테일	주식회사 하나자산신탁

다. 상가건물임대차 현황(발급일: 2025.01.09.)

일련번호(1-4)는 공히 확정일자 임대차계약 해당없음.

라. 전입세대 열람내역(발급일: 2025.01.09.)

일련번호(1-4)는 공히 해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

마. 점유 및 임대차 현황

임대부분	상호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	비고
일련번호 (1-4) 전체	GS더프레시 양천향교역점		미상	임차인 거부

바. 관리단 관련사항 등

본 건물인 경동미르웰양천향교2차 건물 지하1층에 관리단(전화: 02-2659-9768)이 소재함.

관리비 체납은 없는 것으로 탐문조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 후첨 '내부구조도'와 같이 일련번호(1-4)는 벽체 구분 없이 이용 중이며, 일련번호(3, 4)에 일부 경계벽을 설치하여 이용 중임. 향후 경계벽 설치 또는 철거 등으로 호별구분 및 원상회복이 용이하다고 판단되어 건축물현황도 및 공부를 기준으로 평가하였으니 공매진행시 참고바람.

아. 본건 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(20%)과 건물가액(80%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상물건의 확정

가. 건축개요

명칭	경동미르웰양천향교2차 202동		
소재지	서울특별시 강서구 등촌동 685		
대지면적	2,889.0㎡	연면적	5,345.76㎡
건축면적	807.26㎡	용적률 산정용 연면적	5,345.76㎡
건폐율	-	용적률	-
층수	지하 층/지상 16층	높이	46.80 m
착공일	2018.04.05.	사용승인일	2020.02.20.
주구조, 지붕	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕		
주용도	오피스텔 및 근린생활시설		

※ 자료출처: 집합건축물대장 표제부

나. 대상물건의 개요

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장 상용도
1	1	109	47.32	56.14	103.46	45.74	13.29	제2종근린생활시설 (일반음식점)
2	1	110	56.18	66.86	123.04	45.66	15.84	제2종근린생활시설 (일반음식점)
3	1	111	80.16	95.50	175.66	45.63	22.60	제2종근린생활시설 (일반음식점)
4	1	112	72.68	86.49	159.17	45.66	20.49	제2종근린생활시설 (일반음식점)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 구분건물 개황

위치	본건은 서울특별시 강서구 등촌동에 소재하는 경동미르웰양천향교2차 제1층 제109호 외 3개호로서 '서울강서우체국' 북동측 인근에 위치함.						
주위환경	본건 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트단지 등이 소재하는 주상지대로서 주위환경은 보통임.						
교통상황	본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 양천향교역(지하철 9호선), 노선버스정류장이 위치하여 대중교통이용 편의도는 보통임.						
토지의 형상, 이용상태 등	본건은 사다리형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.						
인접도로상태	본건 남측으로 노폭 약 15m 내외 도로, 서측으로 노폭 약 12m 내외 도로에 각각 접함.						
토지이용계획 및 제한사항 등	도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-26)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 지역특화발전특구(2015-12-10)<지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.						
건물의 구조 및 마감재 등	구조: 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 지상16층 건물 내 제1층 제109호 외 3개호 외벽: 석재붙임 등 마감. 내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감. 창호: 샷시 창호.						
이용상황	일련번호(1-4)는 공히 현황 근린생활시설(상호명: GS더프레시 양천향교역점)로 이용 중임.						
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	-	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기타	없음.						
제시외건물 (공작물)	없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있어 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 주방식인 거래사례비교법 이외에 수익성을 반영한 수익방식으로 시산가액의 합리성을 검토하고 최종 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 구분건물은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거하여 토지가액(20%)과 건물가액(80%)으로 구분하여 후첨 '구분건물 감정평가명세표'에 표시하였으며 토지·건물 배분비율은 '집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(2007.05. 한국부동산연구원)'을 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액의 산출근거(거래사례비교법)

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격(전유면적당 단가)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	층	가격수준	비고
근린생활시설	1층(전면)	전유면적당 27,000,000~29,000,000원/m ² 이며 위치, 전유면적의 크기 등에 따라 가격격차가 발생함.	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매매각가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 강서구	상가	18.26	62.24	최근1년 기준
	오피스텔(상가)	6.00	46.38	
	주상복합(상가)	18.52	53.58	
	아파트상가	8.00	88.01	

※ 자료출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동, 호	전유 면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	등촌동 685	경동미르웰 양천향교2차 203동 113호	55.06	2023.07.10.	1,350,000,000	24,518,706	거래사례
②	등촌동 685	경동미르웰 양천향교2차 203동 114호	55.06	2023.07.10.	1,507,000,000	27,370,141	거래사례
③	등촌동 828	통칭 베스티카운티 103호	46.75	2024.10.02.	1,319,801,600	29,175,942	분양권 계약
④	등촌동 828	통칭 베스티카운티 105호	33.25	2023.01.30.	806,278,000	24,248,962	거래사례
⑤	마곡동 776-2	마곡센트럴 대방디엠시티 오피스텔 101-2호	22.99	2023.11.18.	535,000,000	23,271,797	거래사례
⑥	마곡동 784-9	마곡오드 카운티2차 127호	37.73	2023.01.10.	1,050,000,000	27,829,313	거래사례
⑦	등촌동 685	경동미르웰 양천향교2차 201동 102호	51.18	2023.09.22.	1,400,000,000	27,354,435	법원경매 평가사례
⑧	등촌동 685	경동미르웰 양천향교2차 203동 115호	40.95	2024.01.31.	936,000,000	22,857,143	법원경매 평가사례
⑨	등촌동 828	102호	36.19	2024.08.30.	1,010,000,000	27,908,262	담보 평가사례
⑩	마곡동 784-9	마곡오드 카운티2차 110호	23.26	2023.09.01.	620,000,000	26,655,202	담보 평가사례

※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 '거래사례 ④(일련번호(1-4))'를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

라. 시점수정

1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 높은 것으로 판단되는 '서울특별시 집합상가 자본수익률'을 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 미발표되어 전분기인 2024년 3분기의 자본수익률을 연장적용하였음.

2) 집합상가 자본수익률(서울특별시, %)

기간	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024년	0.73	0.56	0.72	0.72 (2024년 03분기)

3) 비교 사례④ 시점수정치 산정(2023.01.30.~2025.01.16.)

$(1 - 0.0015 \times 61/90) \times (1 + 0.0019) \times (1 + 0.0008) \times (1 + 0.0045) \times (1 + 0.0073) \times (1 + 0.0056) \times (1 + 0.0072) \times (1 + 0.0072 \times 108/92) \approx 1.03523$

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역 내에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1	④	1.05	1.00	1.08	1.00	1.134
		본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성, 배후지의 크기 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.				
2	④	1.05	1.00	1.08	1.00	1.134
		본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성, 배후지의 크기 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.				
3	④	1.05	1.00	1.08	1.00	1.134
		본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성, 배후지의 크기 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.				
4	④	1.05	1.00	1.08	1.00	1.134
		본건은 사례와 비교하여 단지외부요인(고객 유동성, 배후지의 크기 등), 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 적용단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	24,248,962	1.000	1.03523	1.000	1.134	28,467,089
2	24,248,962	1.000	1.03523	1.000	1.134	28,467,089
3	24,248,962	1.000	1.03523	1.000	1.134	28,467,089
4	24,248,962	1.000	1.03523	1.000	1.134	28,467,089

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련 번호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	47.32	28,467,089	1,347,062,650	1,347,000,000
2	56.18	28,467,089	1,599,281,060	1,599,000,000
3	80.16	28,467,089	2,281,921,850	2,282,000,000
4	72.68	28,467,089	2,068,988,020	2,069,000,000
합계	256.34	-	7,297,253,580	7,297,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법

가. 개요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말하며, 이 방법에 의하여 산정된 가액을 수익가액이라 함.

단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 직접환원법과 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 할인현금흐름분석법이 있음.

본 감정평가에는 매기간의 현금흐름 및 보유기간 말의 복귀가액 추정 등에서 발생할 수 있는 오류 가능성이 낮은 직접환원법을 적용하였음.

구분	산식	
직접환원법	$V = a / r$	(a: 순수익, r: 환원율)
할인현금흐름 분석법	$V = \sum_{k=1}^n \frac{\text{순수익}}{(1+r_k)^n} + \frac{\text{복귀가액}}{(1+r)^n}$	(r: 적절한 할인율)

나. 적용임대료

인근에 소재하는 유사 물건의 임대료 수준을 고려하되, 대상물건의 임대료 수준, 층별·위치별 효용을 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	보증금 (원)	월임대료 (원)
1	47.32	20,000,000	4,400,000
2	56.18	20,000,000	5,200,000
3	80.16	30,000,000	7,400,000
4	72.68	30,000,000	6,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 적용요소의 결정

1) 보증금 운용이율

보증금 운용이율은 국고채 수익률, 시중은행 이자율, CD 수익률 등 각종 금리와 변동추이를 감안 하되, 부동산과 채권의 질적 차이 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

구분	기준금리	CD수익률 (91일)	국고채수익률 (3년)	정기예금 금리	주택담보 대출금리
이자율(수익률)	3.00%	3.35%	2.590%	3.36%	4.30%
기준월	2025.01	2024.12	2024.12	2024.11	2024.11

※ 자료출처: 한국은행 경제통계시스템

2) 공실률 및 대손율

인근 유사부동산의 공실률, 한국부동산원에서 발표하는 공실률 통계자료, 대상 건물의 임대상태 및 대손가능성 등을 고려하여 결정하였음.

(2024년 3분기 서울 집합상가 공실률)

지역	공실률	비고
서울	9.14%	-

※ 자료출처: 한국부동산원

3) 운영경비비율

운영경비란 임대건물의 운영을 위해 소요되는 변동 및 고정 경비로서 수익성 부동산을 운용함에 있어 소요되는 경비는 직영인건비, 용역비, 수선유지비, 수도광열비, 세금과 공과금 및 보험료 등으로 구성됨. 부동산 보유와 관련된 세금 및 공과금으로 부동산 임대소득, 취득, 양도 등과 관련된 세금 과 공과금은 포함되지 않음.

본건에 적용할 운영경비비율은 인근지역에 소재하는 유사물건의 경비비율 등을 감안하여 결정하였 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 환원율

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 율로서, 『감정평가 실무 기준』에서 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것이 원칙이나, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 다른 방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

시장추출법은 사례 부동산의 순수익 및 매매가격을 기준으로 산정하나, 국내 부동산 시장의 비공개 성으로 임대차정보의 포착이 곤란하여 부수 방식인 시장에서 발표된 환원율을 검토하여 조정하는 방식을 적용하였음.

한국부동산원에서 발표하는 소득수익률 통계자료와 대상 물건의 위치 및 규모, 투자대상으로서의 질적 차이 등을 감안하여 본건에 적용할 환원율을 결정하였음.

(집합매장용 서울 소득수익률)

2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	연환산 소득수익률
1.03	1.03	1.02	0.81	3.95%

※ 자료출처 : 한국부동산원

5) 적용요소의 결정

보증금 운용이율	공실률 및 대손율	운영경비비율	환원율
3.2%	5.0%	5.0%	4.00%

라. 가능조소득

일련번호	전유면적 (㎡)	보증금 (원)	월임대료 (원)	가능조소득 (원)
1	47.32	20,000,000	4,400,000	53,440,000
2	56.18	20,000,000	5,200,000	63,040,000
3	80.16	30,000,000	7,400,000	89,760,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	전유면적 (㎡)	보증금 (원)	월임대료 (원)	가능조소득 (원)
4	72.68	30,000,000	6,700,000	81,360,000
합계	256.34	100,000,000	23,700,000	287,600,000

※ 가능조소득 = 보증금 x 보증금운용이율 + 월임대료 x 12개월

마. 수익방식에 의한 수익가액

(단위: 원)

일련번호	가능조소득	유효조소득	운영경비	순수익	산정금액	수익가액
1	53,440,000	50,768,000	2,538,400	48,229,600	1,205,740,000	1,206,000,000
2	63,040,000	59,888,000	2,994,400	56,893,600	1,422,340,000	1,422,000,000
3	89,760,000	85,272,000	4,263,600	81,008,400	2,025,210,000	2,025,000,000
4	81,360,000	77,292,000	3,864,600	73,427,400	1,835,685,000	1,836,000,000
합계	287,600,000	273,220,000	13,661,000	259,559,000	6,488,975,000	6,489,000,000

※ 산정방식: 유효조소득 = 가능조소득 x (1-공실률 및 대손율)

: 운영경비 = 유효조소득 x 운영경비비율

: 순수익 = 유효조소득 - 운영경비

: 산정금액 = 순수익 / 환원율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	비준가액 (원)	수익가액 (원)	감정평가액 (원)
1	1,347,000,000	1,206,000,000	1,347,000,000
2	1,599,000,000	1,422,000,000	1,599,000,000
3	2,282,000,000	2,025,000,000	2,282,000,000
4	2,069,000,000	1,836,000,000	2,069,000,000
합계	7,297,000,000	6,489,000,000	7,297,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 거래사례비교법에 의한 가액이 다른 감정평가방법(수익환원법)에 의한 시산가액과 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였음.

- 이 하 여 백 -

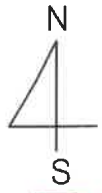
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고		
					공부	사정				
(1)	서울특별시 강서구 등촌동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로 56가길 166	685 경동 미르웰 양천향교 2차 제202동	오피스텔 및 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 16층	1층	684.99				
					2층	246.29				
					3층-16층 각	315.32				
					옥탑1층 (연면적 제외)	13.44				
					대	2,889				
					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109호	47.32	47.32	1,347,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					(1)소유권 대지권	13.29 /2,889	13.29			
					토지·건물 배분가격					
					토지		269,400,000			
					건물		1,077,600,000			
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	56.18	56.18	1,599,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
					(1)소유권 대지권	15.84 /2,889	15.84			
					토지·건물 배분가격					
					토지		319,800,000			
					건물		1,279,200,000			
					3					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호
(1)소유권 대지권	22.60 /2,889	22.6								
토지·건물 배분가격										
토지		456,400,000								
건물		1,825,600,000								

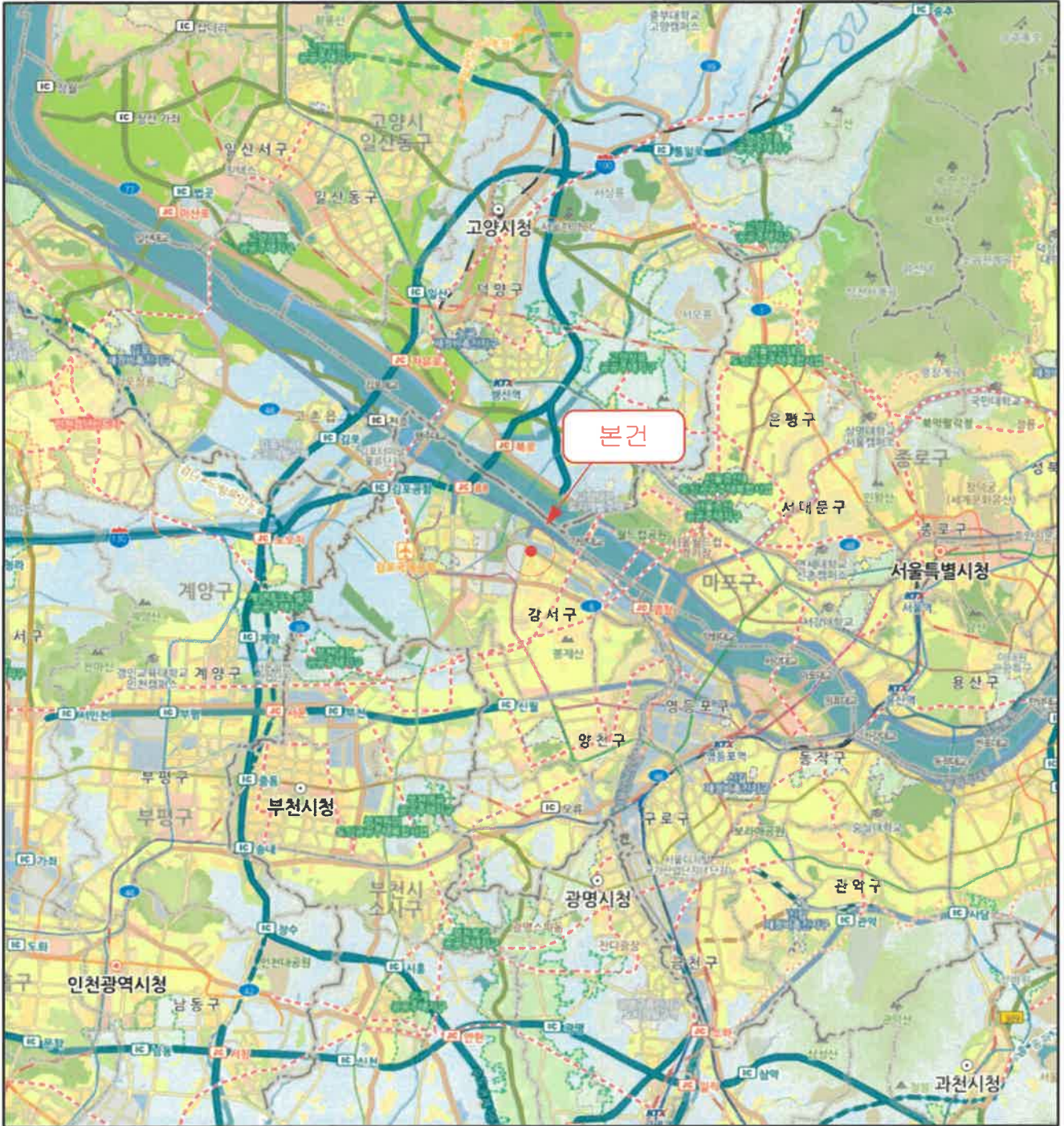
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
4				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호 (1)소유권 대지권	72.68	72.68	2,069,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					20.49 /2,889	20.49		
					토지·건물 배분가격			
					토 지	413,800,000		
합 계					건 물	1,655,200,000	₩7,297,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

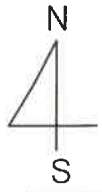
광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 등촌동 685 경동미르웰양천향교제2차 제202동 제1층 제109호 외
-----	---



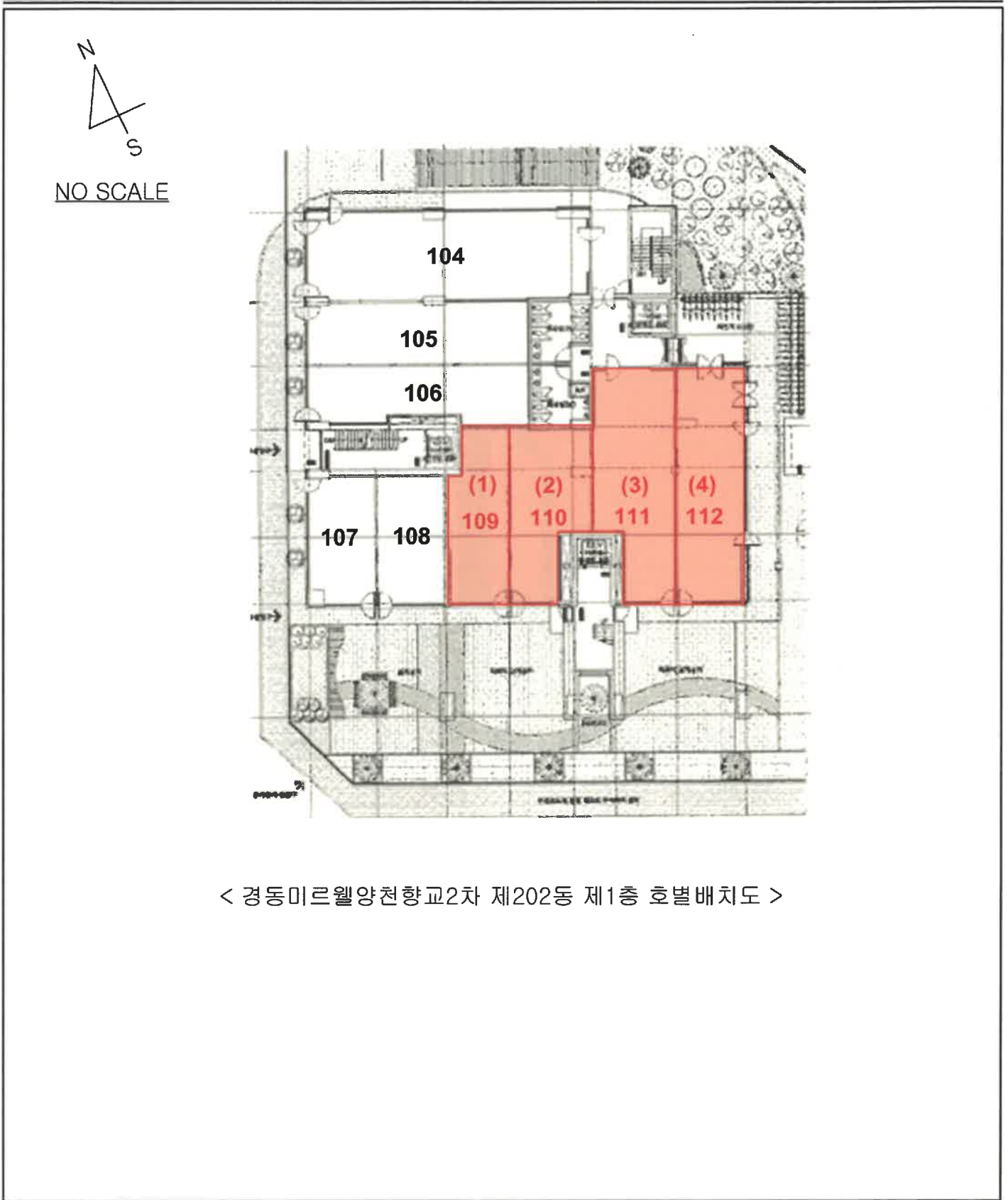
상세 위치도



소재지 서울특별시 강서구 등촌동 685
경동미르웰양천향교제2차 제202동 제1층 제109호 외



호 별 배 치 도

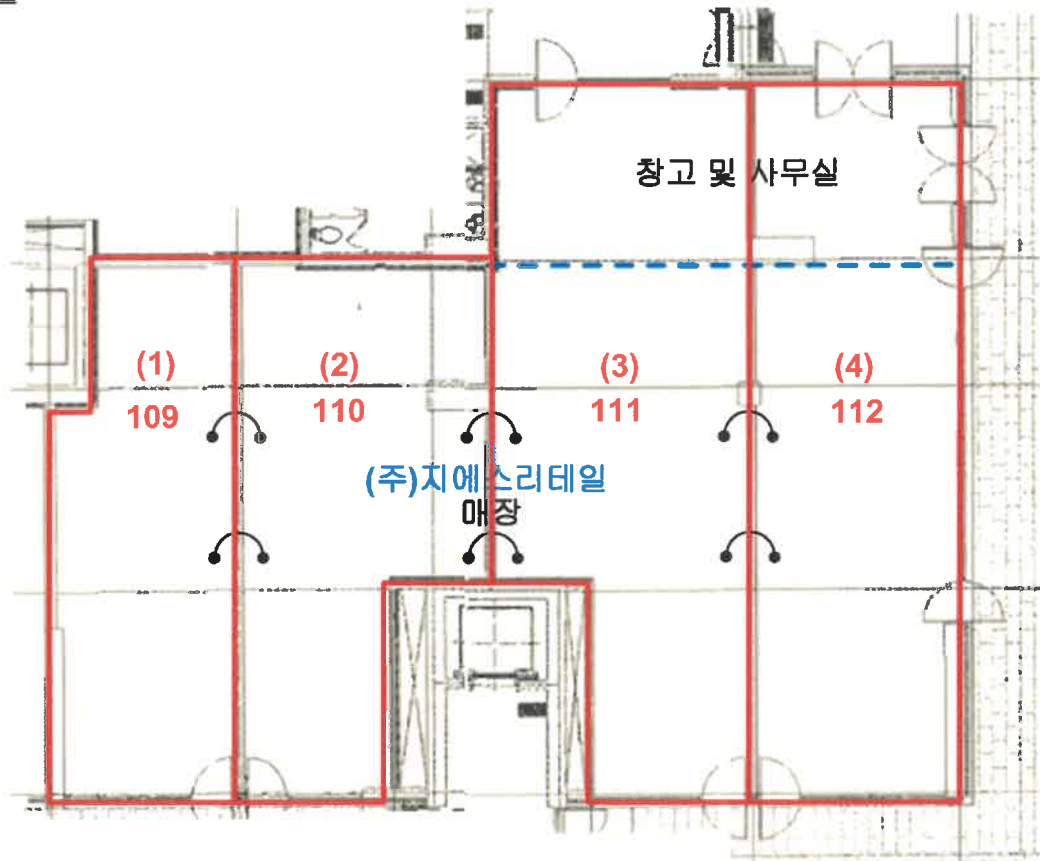


< 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 호별배치도 >

내부 구조도



NO SCALE



< 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 109호 외 호별배치도 >

임대부분	상호	보증금 (단위: 원)	월세 (단위: 원)	비고
일련번호 (1-4) 전체	GS더프레시 양천향교역점	이상		임차인 거부

사 진 용 지



[본건 전경]



[일련번호(1, 2)]



[일련번호(3, 4)]



[주위전경]

사 진 용 지



[내부전경]



[내부전경2]



[내부전경3]



[일련번호(3, 4) 창고 및 사무실]

(주)리얼티뱅크감정평가법인

우)412-220 경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)
TEL.(031)974-3345 FAX.(031)965-3953

문서번호: RB250109-02-1202

시행일자: 2025. 01. 20

수 신: (주)하나자산신탁

참 조:

제 목: 감정평가회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)리얼티뱅크감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 01. 09.자로 의뢰하신 『서울특별시 강서구 등촌동 685 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 제109호 외 3개호』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.



(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사장



청 구 서

감정평가서번호 : RB250109-02-1202

(주)하나자산신탁 귀하

— 金 육 백 육 십 칠 만 삼 천 칠 백 원 整 (₩6,673,700.-)

2025. 01. 09자로 의뢰하신 「 서울특별시 강서구 등촌동 685 경동미르웰양천향교2차 제202동 제1층 제109호 외 3개호 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인등의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과	목	금	액	비	고	
(가)	평 가 수 수 료		5,952,900	※ 평가수수료 $4,345,000 + (7,297,000,000 - 5,000,000,000) \times 7/10,000 = ₩5,952,900$		
(나)	여 비		95,000			
	토 지 조 사 비		-			
	물 건 조 사 비		4,000			
	공 부 발 급 비		8,000			
	기 타 실 비		8,000			
비	특 별 용 역 비		-			
	소 계		115,000			
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)			₩6,067,000			
	부 가 가 치 세		₩606,700			
	총 계		₩6,673,700			
	기 납 부 착 수 금		—			
	정 산 청 구 액		₩6,673,700			

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250109-02-1202)로 하여주시기 바랍니다.
 ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청 이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 국민은행

928701-01-156964

(주)리얼티뱅크감정평가법인경기북부지사

2025년 01월 20일

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경기북부지사

경기도 고양시 덕양구 무원로 6번길 12 (행신동, 대흥빌딩 908호)

TEL.(031)974-3345

FAX.(031)965-3953

[공급자(사업자)등록번호 : 128-85-54005]

